

# DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 1

Nom du lotissement : Tracadie

N° de dossier : 6438

N° de requête : 40442

Localisation : rue de l'Entreprise, Municipalité Régionale de Tracadie

NID: 20434460

Zonage : I1 (Industriel Central)

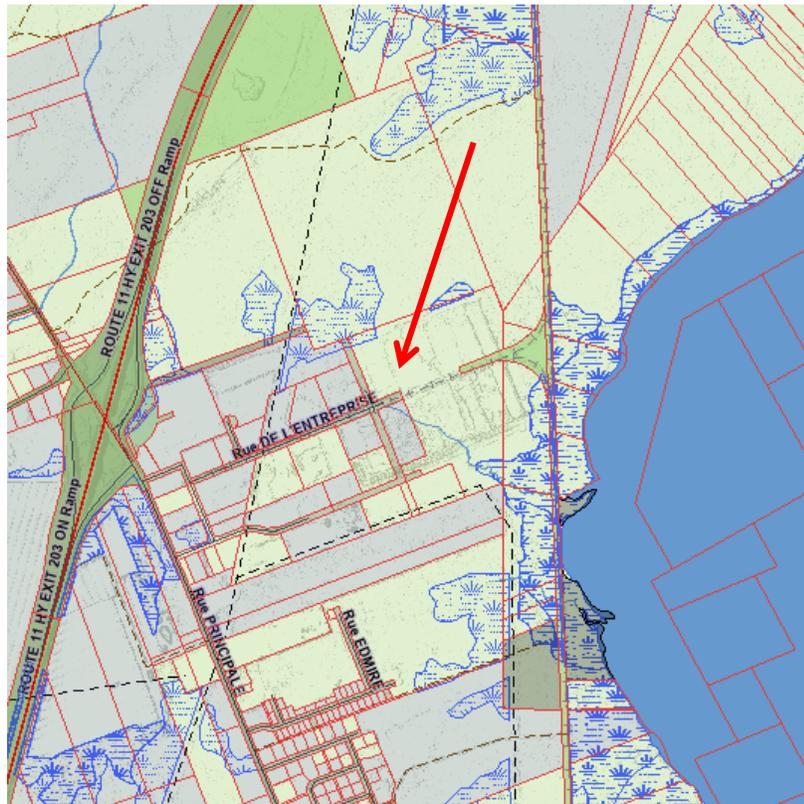
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de prolonger une rue publique, créer les lots #2023-2 et #2023-3 et un restant de terrain.

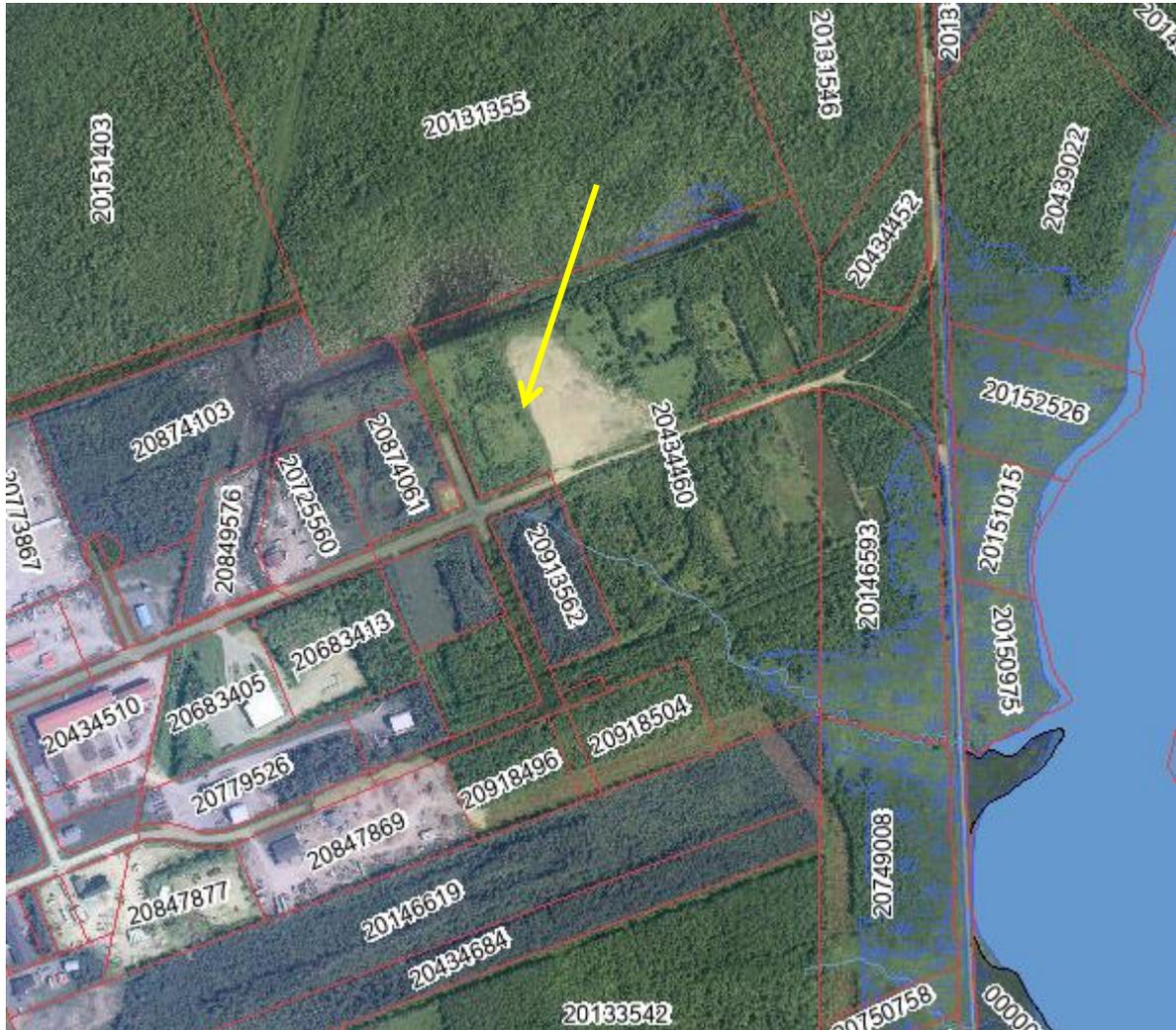
**Demande:** Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a).

**Raison de la demande:** La municipalité souhaite donner certains espaces supplémentaires dans son parc industriel pour y accueillir des nouvelles entreprises.

### LOCALISATION



## PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.**

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

En vertu de l'article 88(4)a) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.* la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique au Conseil municipal. La demande est donc jugée nécessaire et justifiable.

### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

La rue proposée sur ce plan provisoire est conforme au règlement de lotissement de la municipalité. Les tailles des lots sont aussi conformes aux normes minimales prescrites par le règlement du plan rural de la municipalité.

## DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

### Rapport technique du service d'urbanisme



Comme le stipule l'arrêté de lotissement de la municipalité, les lots donnent sur des rues publiques, étant le moyen privilégié pour maintenir et améliorer les services municipaux, provinciaux et fédéraux.

Selon nos informations, il y a présence d'une terre humide en partie sur le lot #2023-2. Il y a cependant suffisamment d'espace pour aménagement à l'extérieur de la zone tampon de 30m par rapport à cette terre humide. Sur ces faits, la demande est donc jugée mineure et raisonnable.

#### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Ce projet cadre dans les objectifs à court et moyen terme de la municipalité, soit d'agrandir son parc industriel pour y offrir des espaces supplémentaires aux futurs utilisateurs industriels. La municipalité a d'ailleurs zoné cette section de son territoire en conséquence. La municipalité a reçu des offres d'achat de la part de deux entrepreneurs pour installer leurs entreprises sur les lots #2023-2 et #2023-3.

Les principes législatifs et le caractère du voisinage sont donc respectés, soit de consolider le développement industriel dans les zones définies à cette fin et développer certaines zones industrielles plus dense et plus compacte comme le précise le plan rural de la municipalité.

Comme on peut remarquer, sur le plan d'ensemble du parc industriel, nous retrouvons une connectivité entre les rues. La connectivité facilite la fluidité de la circulation et l'accessibilité des services d'urgence. Dans ce cas-ci, la connectivité entre la rue de l'Entreprise et la rue Industrielle n'est pas encore aménagée. Cependant, la municipalité envisage de le faire à court terme dû au manque croissant d'espace disponible pour des entreprises de type industriel.

#### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition que le lot #2023-2 donne sur une rue aménagée selon les normes minimales de construction de rue de la municipalité et que la municipalité obtienne l'approbation du ministère de l'Environnement pour le secteur du projet situé près de la terre humide.



# DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 2

Nom du lotissement : 676275 NB Inc.

N° de dossier : 6439

N° de requête : 40497

Localisation : Rue Duguay, Caraquet

NID: 20884821

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

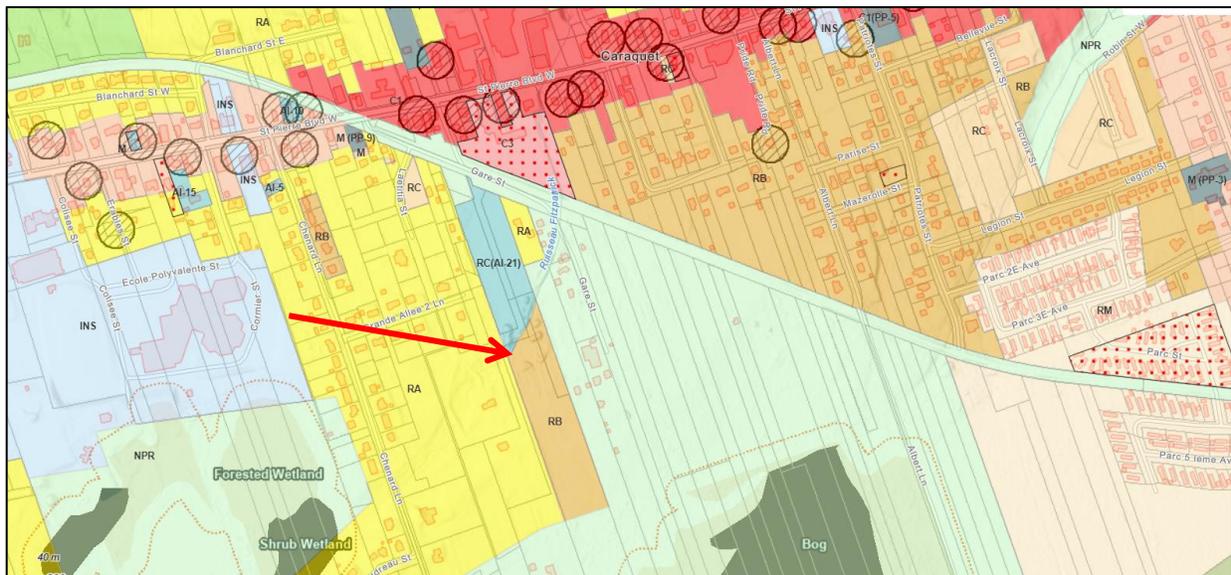
### DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de prolonger une rue publique et un restant de terrain.

Demande: Permettre une rue publique ayant une largeur de 12,19 m au lieu de 15 m (arrêté no. 134, article 4.(2)c)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a)).

Raison de la demande: Pouvoir faire du développement futur.

### LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre une rue n'ayant pas la largeur minimale prescrite par l'arrêté de lotissement de la municipalité. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Rue publique	134	4.(2)c)	15 m	12,192 m	2,8 m
Recommandation au Conseil	Loi	88(4)	Recommandation de la CSR		

### La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

En vertu des articles 78(1)a) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le pouvoir de déroger sur des dispositions d'un arrêté de lotissement d'une municipalité. Aussi, en vertu de l'article 88(4)a) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique au Conseil municipal. Par ces faits, la demande est donc nécessaire et justifiable.

### La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

Étant donné que ce projet consiste à l'extension d'une rue ayant une largeur dérogatoire déjà approuvée par la CSR en 2022, l'équipe technique juge que, dans ces circonstances, la dérogation sur la largeur de la rue est mineure.

Cependant, l'aménagement d'une rue publique à moins de 30 m d'un cours d'eau est habituellement déraisonnable. Néanmoins, le projet a reçu l'aval du ministère de l'Environnement. Sur ces faits la demande est jugée raisonnable.

### La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

Cette demande de lotissement consiste à l'enclenchement de la phase 3 d'un projet domiciliaire de multiples logements, projet qui a provoqué une demande de changement de zonage.

Le projet soumis a principalement deux objectifs, soit d'exécuter une entente d'échange de terrain entre le lotisseur et la municipalité, ainsi que créer une ouverture de rue afin d'y permettre le développement futur du restant de terrain.

Comme indiqué en 2022 lors de l'analyse des précédentes demandes, la largeur de la rue a peu d'impact négatif sur le projet de construction domiciliaire existant. Aussi, nous pensons qu'avec des égouts pluviaux souterrains, une surface de roulement adéquate peut supporter le volume du trafic envisagé.

Dans une perspective de développement durable, et pour atténuer les effets négatifs sur l'habitat situé près du cours d'eau, la largeur de la rue peut être réduite à 12 m. Cependant, une bande de terrain va rester du côté Est de la rue proposée. Selon l'article 4.(10) de l'arrêté de lotissement la municipalité de Caraquet, il ne peut être réservé aucune bande de terrain attenante à une rue à l'intérieur d'un lotissement proposé, sauf si elles sont dévolues à la municipalité.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain à condition que la bande de terrain située du côté Est de la rue proposée soit cédée à la municipalité.



## ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Pierre-Paul Roussel

Nom des demandeurs : Pierre-Paul Roussel et Marie-Claude Gagnon Roussel

No de dossier : 25088

No de requête : 40482

Localisation : 272, Avenue du Tré-Carré, Shippagan

Superficie du Lot : 14 000 m<sup>2</sup> (3,5 acres)

NID: 20170783

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

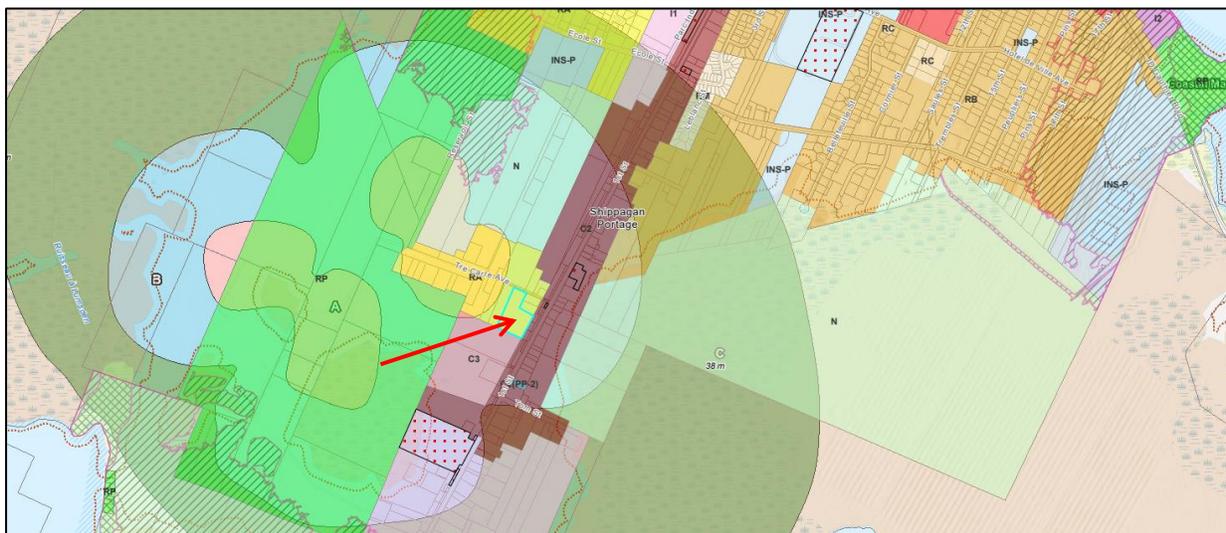
## DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** Les requérants, monsieur Pierre-Paul Roussel et madame Marie-Claude Gagnon Roussel, souhaitent aménager un bâtiment principal (habitation unifamiliale) sur le lot vacant. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

**Demande:** Permettre la construction d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale), et ce, à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue). (Arrêté no. 78 et arrêté modifiant no.78-2016, article 11.5.4.1 a))

**Raison de la demande:** Les requérants souhaitent éviter les problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol. Cette distance permettrait une pente raisonnable devant la maison. L'emplacement du terrain fait en sorte qu'ils auraient une vue complète sur la cour arrière des voisins de droite. En reculant l'habitation, les requérants souhaitent obtenir plus de privé et conserver le même caractère pour les voisins de droite.

## LOCALISATION



PHOTOS





## ANALYSE

**Demande: Permettre la construction d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale), et ce, à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue).**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 78 et arrêté modifiant no. 78-2016	11.5.4.1 a)	Entre 6 m et 30 m de la ligne de rue	À l'extérieur	Prohibé

### La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

L'aménagement du nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) pourrait être conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan. Cependant, les requérants justifient cette distance puisqu'ils désirent aménager une pente de terrain raisonnable à l'avant de leur propriété, et ce, afin d'éviter des problèmes d'infiltration d'eau dans leur sous-sol.

### La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La dérogation est majeure puisque le bâtiment principal serait majoritairement aménagé à l'extérieur du corridor de construction, soit à partir de 45 m de la ligne de rue. Malgré le fait que le bâtiment principal soit

situé complètement à l'extérieur du corridor de construction, l'implantation de celui-ci s'intégrait bien à ce secteur puisque la majorité des résidences adjacentes sont déjà situées à l'extérieur du corridor de construction (voir annexes A). Cette demande est considérée raisonnable.

#### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Le principe du corridor de construction (entre 6 m et 30 m) permet de conserver l'alignement et l'implantation des constructions et des bâtiments afin d'obtenir des perspectives de rues typiques des quartiers résidentiels. Ce principe vise à aligner les bâtiments principaux dans un corridor afin de créer une ambiance de rue. De plus, cette distance assure un certain alignement des cours arrière entre voisins. À noter que cette disposition de corridor de construction s'applique uniquement aux nouveaux bâtiments principaux et lors de l'analyse, il est très important de considérer les habitations unifamiliales adjacentes afin de ne pas créer de préjudice.

Le bâtiment principal proposé suivrait le même alignement que la majorité des propriétés adjacentes situées sur l'Avenue du Tré-Carré (voir Annexe A). En ce qui a trait à la propriété voisine de gauche, la maison proposée serait aménagée un peu plus en retrait que celle de son voisin, mais la localisation du garage du voisin protégerait l'intimité de ceux-ci vis-à-vis leur piscine. De plus, même si le projet respectait le corridor de construction, il se retrouverait également à l'arrière des deux cours arrière des voisins de droite qui font face à la 1<sup>ère</sup> rue, puisque ces derniers sont construits l'un derrière l'autre par rapport à la rue. En considérant les raisons précitées, cette demande n'irait donc pas à l'encontre des principes législatifs et ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

#### **RECOMMANDATION**

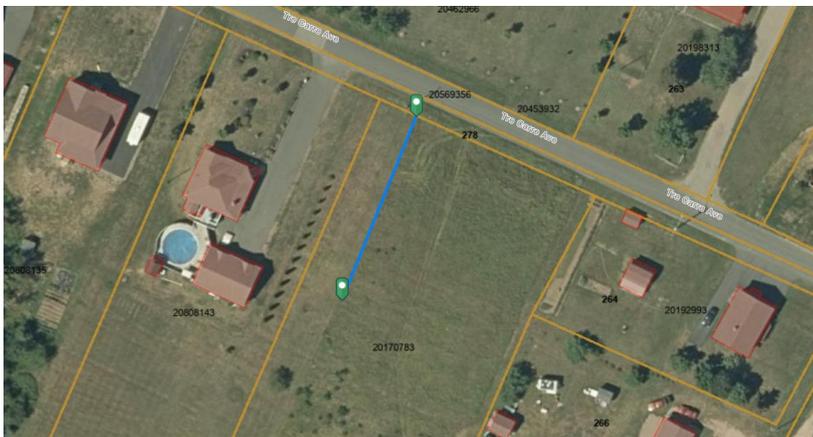
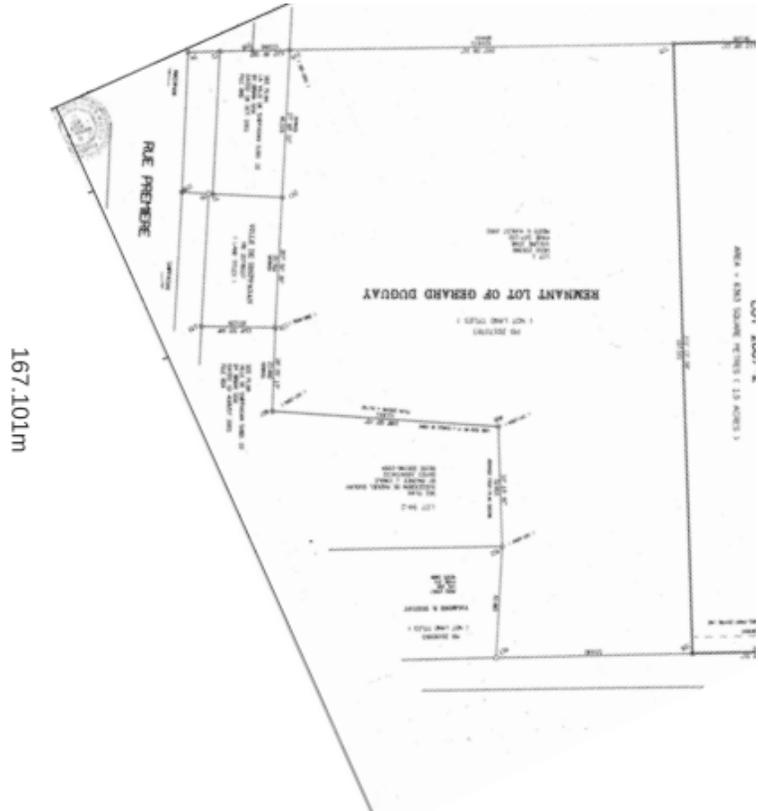
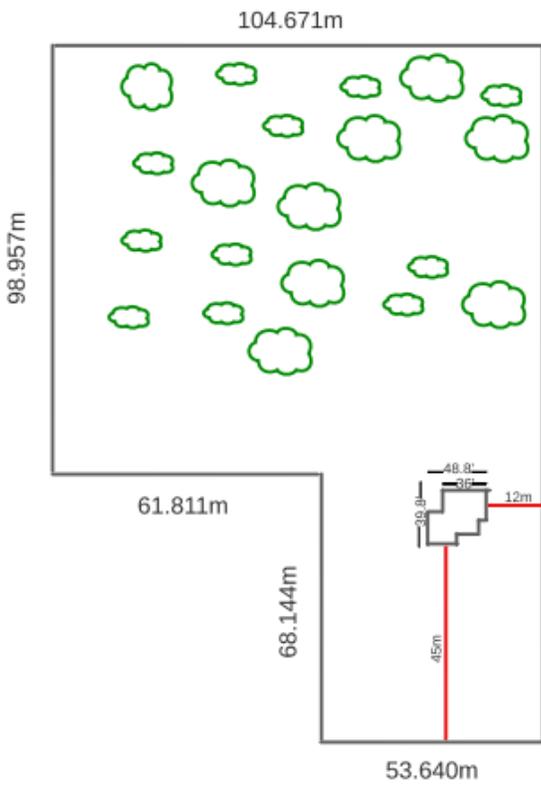
L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue), et ce, en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020)



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



Résultat de la mesure

45 Mètres

Effacer

### C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 5

Nom du lotissement : Rodolphe McLaughlin

N° de dossier : 6445

N° de requête : 40553

Localisation : chemin Saulnier Ouest, Saint-Irénée

NID: 20872701

Zonage : RU (rurale)

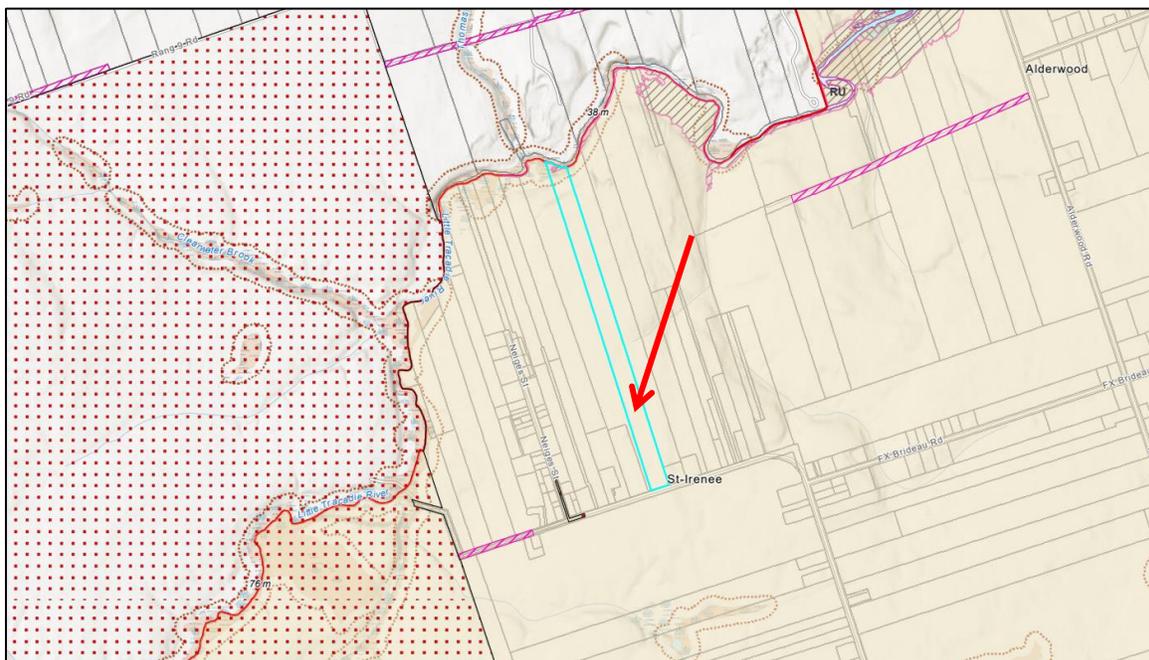
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2023-1 d'une superficie de 2,51 hectares et un restant de terrain.

**Demande:** Permettre le lot #2023-1 avec une largeur de 10 m au lieu de 54 m et permettre le restant de terrain avec une largeur de 53,43m au lieu de 54m (Règlement 030-00-2019, Chapitre 3, article 90, tableau 5).

**Raison de la demande:** La famille désire conserver la partie du lot donnant sur la rivière par le biais d'un lot drapeau.

### LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre le lot #2023-1 avec une largeur de 10 m au lieu de 54 m et permettre le restant de terrain avec une largeur de 53,43m au lieu de 54m.**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-1	030-00-2019	90	54 m	10m	44m
Restant	030-00-2019	<b>90</b>	54 m	53,43m	,57m

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que les largeurs proposées pour le lot #2023-1 et le restant de terrain ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par le plan rural de la municipalité régionale de Tracadie. La demande est donc nécessaire et justifiable.

### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

La demande de dérogation pour le lot #2023-1 est considérée comme majeure soit de 81,4% et pour le restant de terrain comme mineure soit de 1%. Cependant, la demande est considérée raisonnable étant donné qu'il est difficile de faire mieux pour lotir ce terrain.

### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

L'objectif du requérant est de conserver la partie riveraine et boisée du lot au sein de la famille. Le lot #2023-1 est déjà utilisé d'une façon commune par l'ensemble de la famille pour y exercer des activités récréatives privées.

Étant donné la largeur existante du lot à lotir, il est difficile de diviser le terrain d'une façon différente. Le couloir de 10 mètres à même le lot proposé est situé parallèlement à un autre couloir de 10 mètres qui fut approuvé en 1985 par la Commission comme accès privé au restant de terrain. Se faisant, par cette opération cadastrale, la largeur totale de 20 mètres pourra permettre aux propriétaires de développer une rue publique pour y réaliser un développement futur sur les restants de terrain.

Aussi, il faut noter que la forme du lot #2023-1 et les objectifs d'aménagement proposés rencontrent les exigences de la CSR pour la création des lots drapeaux, soit pour y permettre l'exploitation des ressources et y permettre certaines activités récréatives ou saisonnières.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.



# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 6

Nom du lotissement : Rénaud Girouard et Karine Roussel

N° de dossier : 6447

N° de requête : 40573

Localisation : 3285, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20877288

Zonage : Zone d'aménagement intégré AI-2

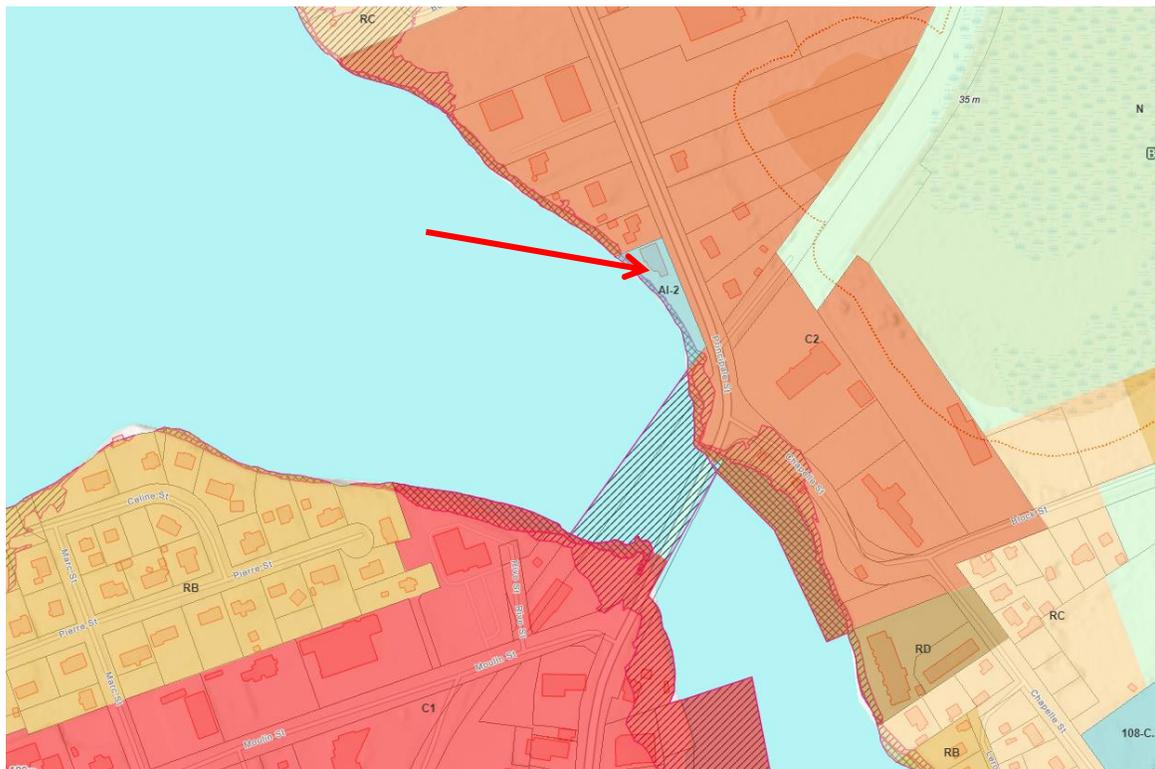
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** Les requérants désirent lotir leur propriété de sorte à créer le lot #2023-1 d'une superficie de 1186 m<sup>2</sup> et le lot #2023-2 d'une superficie de 1384 m<sup>2</sup>.

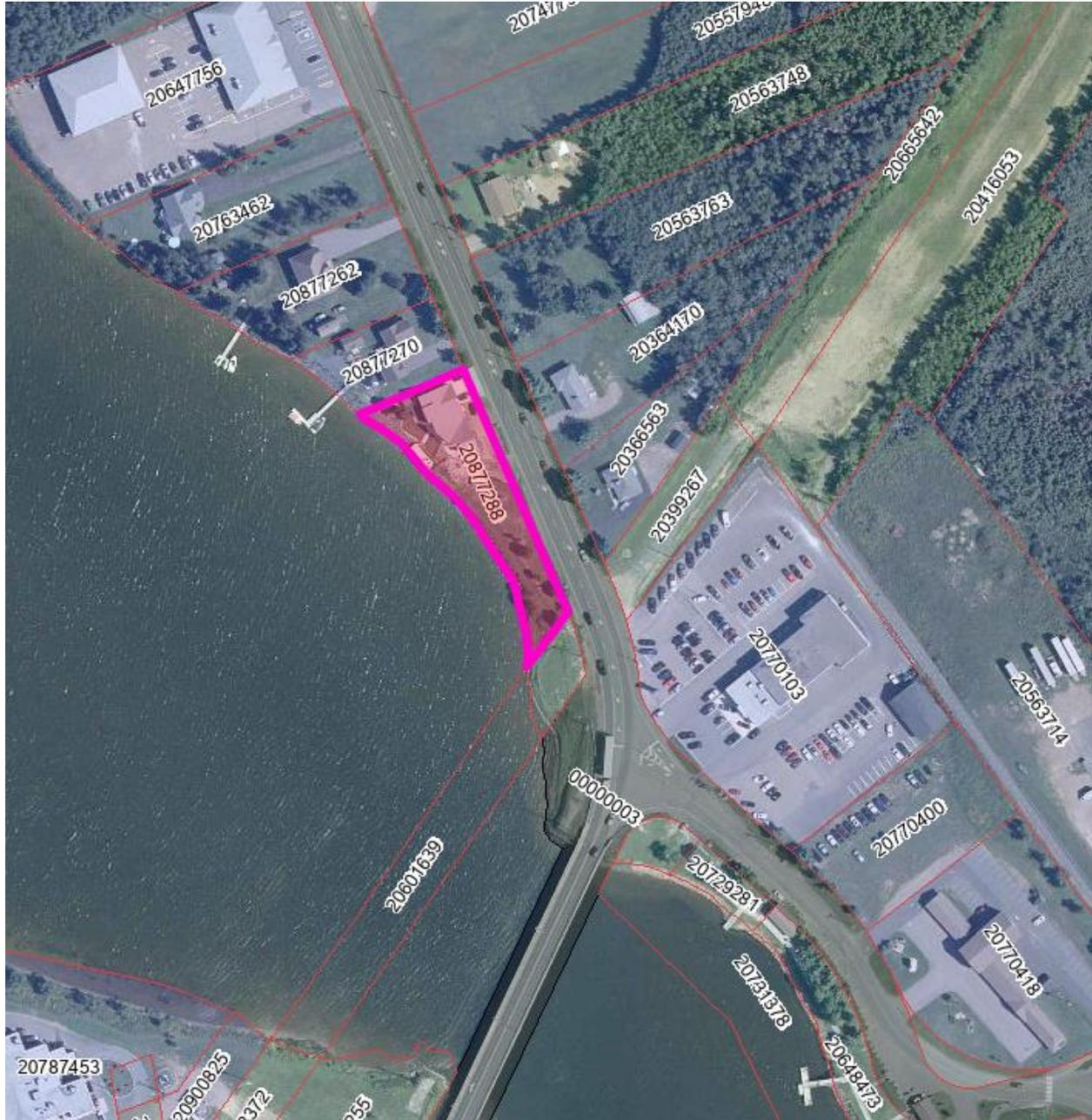
**Demande:** Permettre le lot #2023-1 avec une profondeur allant de 42,98 m à 27,23 m au lieu de 60 m. Permettre le lot #2023-2 avec une profondeur allant de 27,23 m à 22,98 m au lieu de 60 m (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).

**Raison de la demande:** Désire séparer l'usage résidentiel de l'usage commercial.

### LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre le lot #2023-1 avec une profondeur allant de 42,98 m à 27,23 m au lieu de 60 m. Permettre le lot #2023-2 avec une profondeur allant de 27,23 m à 22,98 m au lieu de 60 m.**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-1	030-00-2019	90	60 m	42,98 m - 27,23 m	17,02 m - 32,77 m
2023-2	030-00-2019	90	60 m	27,23 m - 22,98 m	32,77 m - 37,02 m

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que les profondeurs proposées des lots #2023-1 et #2023-2 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites au plan rural de la municipalité régionale de Tracadie. La demande est donc nécessaire et justifiable.

### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

Les demandes de dérogations sont majeures, allant de 28,3% à 61%.

Cependant, la demande comme telle est considérée raisonnable étant donné que les profondeurs proposées correspondent à l'espace restant entre la rue et la rivière.

### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

En 2022, le zonage de ce terrain a été modifié afin de permettre aux requérants d'aménager une habitation unifamiliale, un panneau d'affichage et un complexe d'hébergement sur un seul lot.

Pour donner suite à un entretien avec leur comptable, celui-ci a recommandé fortement aux requérants de séparer la maison de l'entreprise, entreprise comportant le complexe d'hébergement occupé par deux chalets locatifs.

Se faisant, la profondeur des lots ne respecte pas une disposition du plan rural de la municipalité étant donné la configuration géographique du terrain.

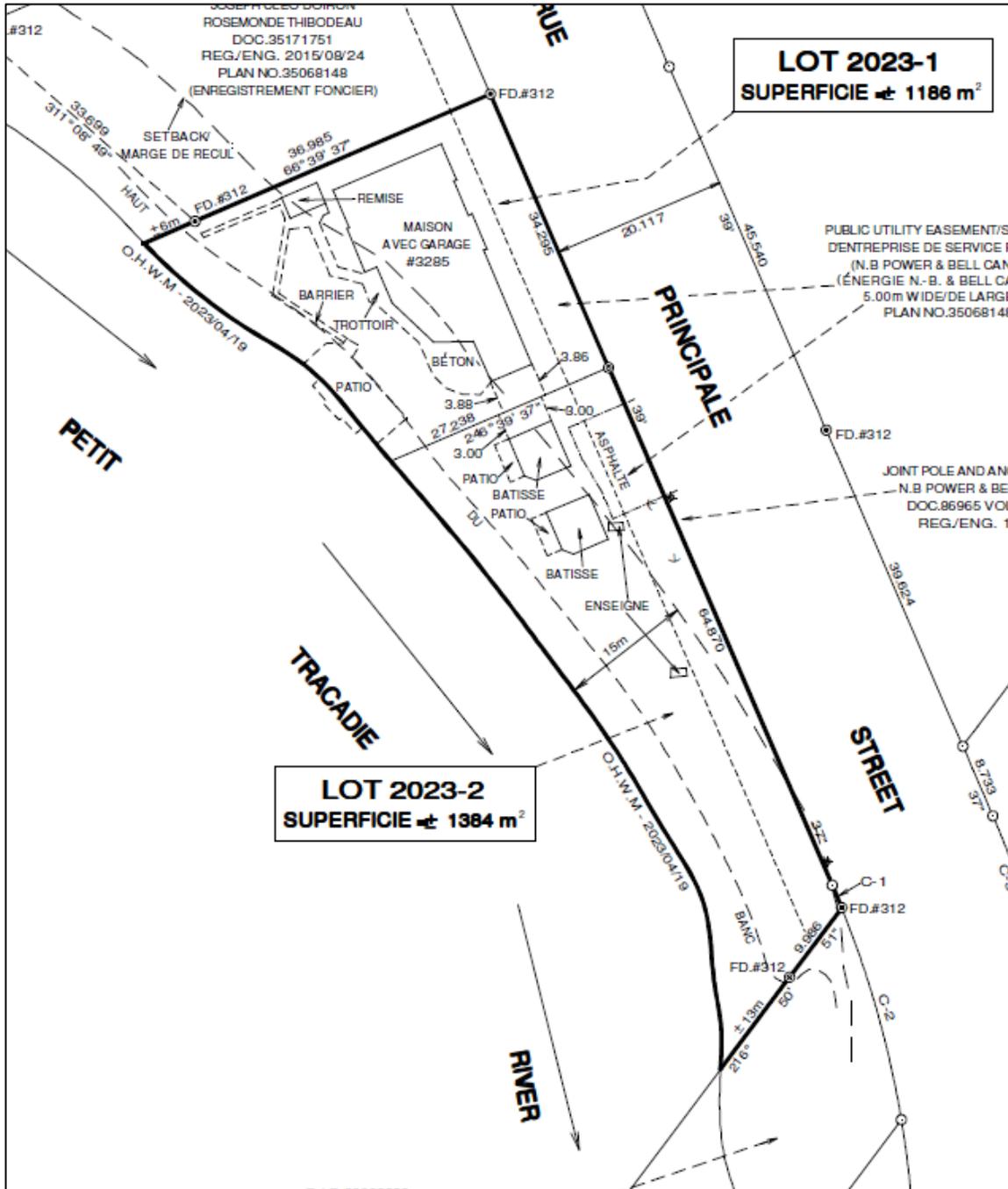
Quoique que dérogatoire pour la taille des lots, cette demande rencontre les principes du plan rural de la municipalité qui encourage un usage principal par terrain.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

ANNEXES

A - PLAN PROVISOIRE DE LOTISSEMENT



## ANNEXE 7

Nom du propriétaire : International Seafood and Bait Ltd

Nom des demandeurs : Mathieu Robichaud et Gilles Robichaud

No de dossier : 12354

No de requête : 40574

Localisation : 262, 15<sup>e</sup> rue Nord, Shippagan

Superficie du Lot : 6 770 m<sup>2</sup> (1,7 acre)

NID : 20374518

Zonage : I2 (industrielle portuaire)

## DESCRIPTION

**Aménagement proposé :** Les requérants, monsieur Mathieu Robichaud et monsieur Gilles Robichaud (International Seafood and Bait Ltd) souhaitent aménager un entrepôt (dôme) sur la propriété. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

**Dérogation :** Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (entrepôt) ayant la forme générale d'un demi-cylindre couché. (Arrêté no.78, article 11.22.1)

**Raison de la demande :** Afin d'accroître l'espace d'entreposage disponible pour leur entreprise.

## LOCALISATION



PHOTOS



**ANALYSE**

**Dérogation : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (entrepôt) ayant la forme générale d'un demi-cylindre couché.**

<b>Règlement concerné</b>	<b>Article</b>	<b>Exigence du règlement</b>	<b>Proposé</b>	<b>Différence</b>
Arrêté no. 78	11.22.1	Bâtiment principal	Dôme	Pas autorisé

**La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

Cette demande est nécessaire puisqu'un dôme (accessoire ou principal) ainsi que le matériel utilisé pour sa conception sont prohibés dans toutes les zones de la municipalité. Cette demande est considérée non justifiable quant à la forme de dôme proposée pour le bâtiment puisque les requérants pourraient construire un bâtiment principal de forme conventionnelle. Ils justifient cette demande afin d'accroître l'espace protégé d'entreposage à moindre coûts pour leur entreprise.

**La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

La demande est majeure. Cependant, en avril 2023, les membres du CRP ont étudié une demande de modification au zonage suite à une résolution reçue de la part du Conseil municipal afin de recevoir leur avis sur l'aménagement de dôme sur leur territoire. Les membres du CRP ont recommandé au Conseil municipal de Shippagan de modifier le règlement de zonage de la Ville de Shippagan pour permettre l'aménagement de dômes dans les zones industrielles uniquement.

Ici, le projet consiste à aménager un dôme d'une hauteur de 8,5 m et d'une superficie de 697 m<sup>2</sup> en zone I2 (industrielle portuaire). Il serait situé complètement à l'arrière d'un bâtiment industriel qui serait d'une hauteur de 9 m et à plus de 150 m du Boulevard J.D. Gauthier ce qui pourrait en réduire la visibilité à partir du centre-ville (voir Annexe D). En considérant les éléments précités, cette demande est raisonnable.

**La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Les bâtiments en forme de dôme sont interdits sur la totalité du territoire municipal de la ville de Shippagan. Il s'agit d'un type de structure qui n'est pas souhaité sur le territoire municipal, entre autres puisque celui-ci détonne dans le paysage et est généralement considéré comme inesthétique. Chronologiquement, le modèle réglementaire dans la péninsule s'est assoupli à travers les années. D'une interdiction complète, les dômes ont été progressivement autorisés en zones industrielles, zones dans lesquelles l'esthétisme n'est pas un élément prioritaire. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque le dôme serait aménagé à l'intérieur d'un secteur industriel et qu'il serait peu visible à partir du boulevard J.D. Gauthier.

**RECOMMANDATION**

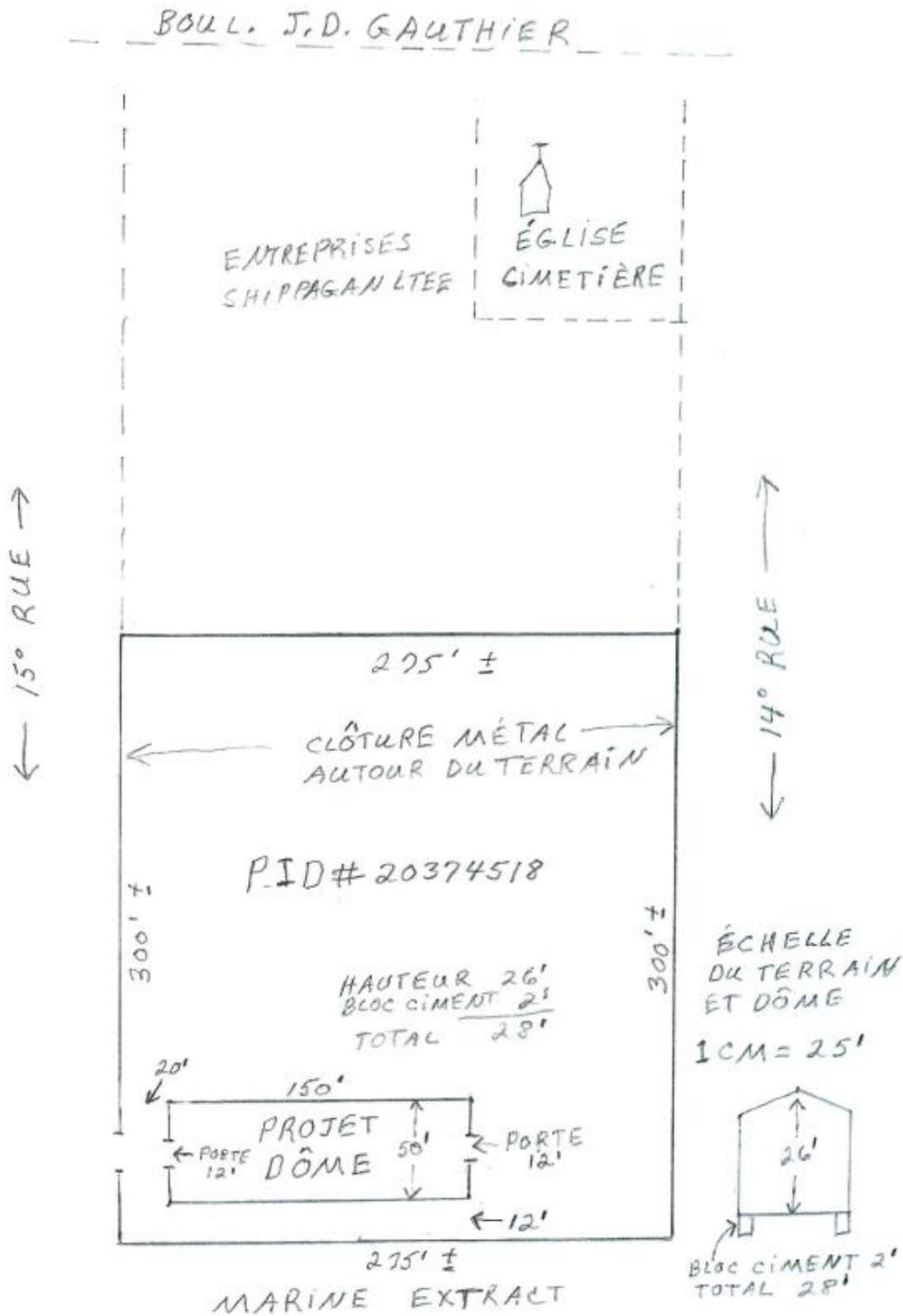
L'équipe technique recommande cette demande en permettant l'aménagement d'un bâtiment principal (entrepôt) ayant la forme générale d'un demi-cylindre couché jugeant celle-ci souhaitable pour l'aménagement de la municipalité à long terme en zone industrielle et en harmonie avec les principes de la réglementation en vigueur.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LES REQUÉRANTS

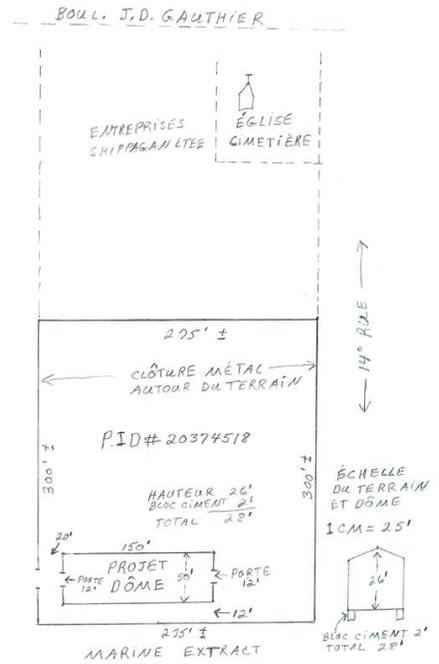


C – EXEMPLE DE BÂTIMENT ACCESSOIRE (DÔME) PROPOSÉ PAR LES REQUÉRANTS



HAUTEUR	26'
1 BLOC CIMENT	2'
HAUTEUR TOTAL	<u>28'</u>

D – PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT



# DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 8

Nom du lotissement : Étienne Bertin, Jean-Guy Roy, Diane Roy et Caraquet

N° de dossier : 6449

N° de requête : 40583

Localisation : rue Léger, Caraquet

NID: 20396081 et 20507778

Zonage : RB (zone d'habitation uni et bifamiliale)

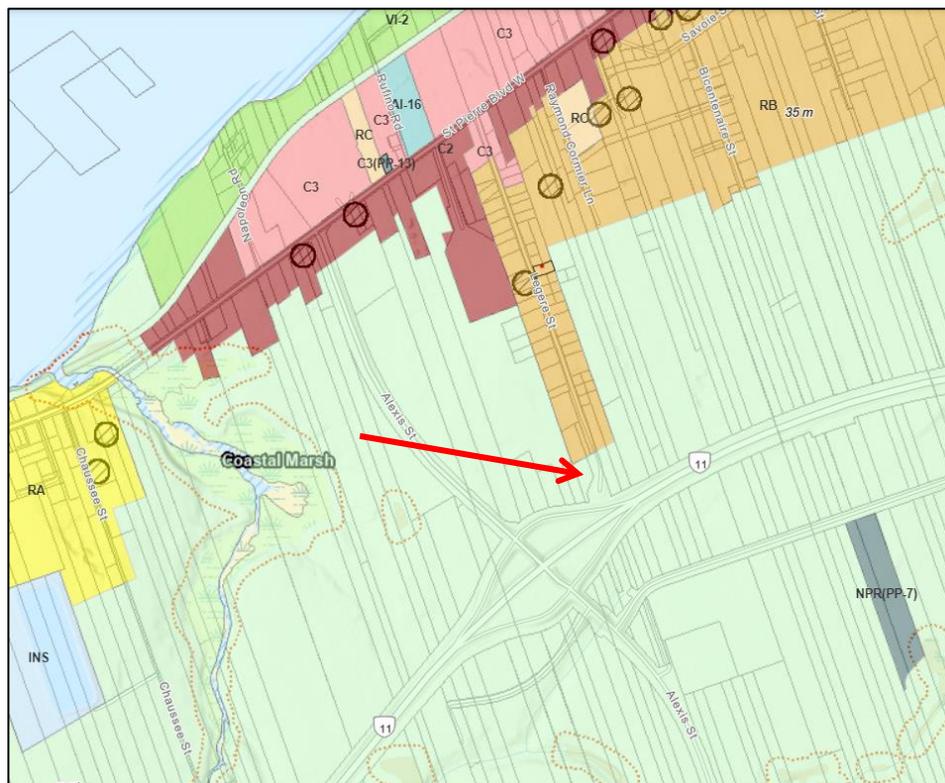
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est d'élargir une rue publique existante et créer le lot #2023-1 d'une superficie de 5346 m<sup>2</sup>.

**Demande:** Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a).

**Raison de la demande:** Officialiser la rue existante.

### LOCALISATION





## DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

### Rapport technique du service d'urbanisme



#### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

Il n'y a pas de dérogation pour le projet soumis. Ce lotissement consiste à annexer deux lots et confirmer et élargir légèrement une rue existante. Cette demande est donc mineure et raisonnable.

#### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Les principes législatifs sont parfaitement respectés, car en élargissant la rue, la largeur proposée sera conforme à l'arrêté de lotissement de la municipalité.

Le caractère du voisinage est peu perturbé par cette opération cadastrale étant donné que la rue est déjà existante depuis de très nombreuses années. De plus, ladite rue fait une connexion directe avec l'emprise publique qui a été aménagée par la province lors de la construction de la voie de contournement de Caraquet.

#### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.



## ANNEXE 9

Nom du propriétaire : Vitrierie Caraquet Glass Ltée

Nom du demandeur : Pierre Mourant

No de dossier : 4961

No de requête : 40585

Localisation : 110, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet

Superficie du Lot : 1 740 m<sup>2</sup> (0,4 acre)

NID : 20774428

Zonage : C1 (Commerciale centre-ville) et RB (habitation uni et bifamiliale)

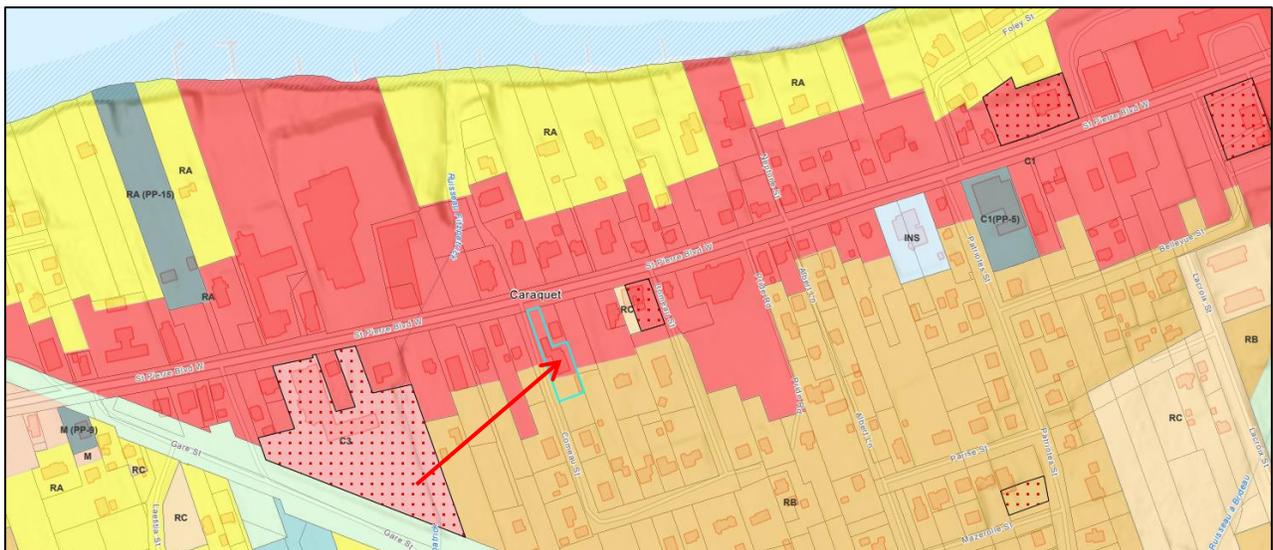
## DESCRIPTION

**Aménagement proposé :** Le requérant, Monsieur Pierre Mourant (Vitrierie Caraquet), souhaite aménager une enseigne autoportante sur sa propriété. Cependant, l'aménagement proposé ne pourra pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

**Dérogation :** Permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante à une distance 1,5 m au lieu de 3 m de la ligne de Rue (Rue Comeau). (Arrêté no. 211 - article 13.17.6.2 a) et diagramme A)

**Raison de la demande :** L'enseigne autoportante est actuellement endommagée et désire conserver la base existante. La base de béton est située dans un aménagement paysagé entouré d'un "trottoir-pourtour" en béton. De plus, il y a des fils souterrains, donc relocaliser l'enseigne pourrait être compliqué.

## LOCALISATION



## PHOTOS



## ANALYSE

**Dérogation : Permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante à une distance 1,5 m au lieu de 3 m de la ligne de Rue (Rue Comeau).**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.17.6.2 a) et diagramme A	3 m	1,5 m	1,5 m

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

Il serait possible d'implanter l'enseigne en respectant l'arrêté de zonage en vigueur, et ce, en la déplaçant. Cependant, le requérant justifie cette demande afin de pouvoir conserver la base existante de l'enseigne et le fait qu'elle est entourée d'un aménagement paysagé et d'un "trottoir-pourtour" en béton. De plus, selon le requérant, on retrouverait la présence de fils souterrains, donc relocaliser l'enseigne pourrait être compliqué.

## DEMANDE DE DÉROGATION/

### Rapport technique du service d'urbanisme



#### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

La demande est majeure. Cependant, la proximité de l'enseigne autoportante (1,5 m de la ligne de la rue Comeau) serait justifiée par le fait que la propriété se trouve sur un lot en coin (rue Comeau et le boulevard Saint-Pierre Ouest). En considérant la présence d'un trottoir, d'une piste cyclable et de l'aménagement paysager et physique retrouvés sur le coin de cette rue, cette demande est raisonnable. À noter que l'on remarque la présence d'infrastructures appartenant à Énergie NB Power sur la propriété à l'étude (poteaux et fils électriques à proximité de l'enseigne). L'équipe technique a consulté Énergie NB Power et ils sont en attente de leurs commentaires.

#### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Les principes législatifs concernant les marges de reculs des lignes de rues se rapportent au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. La municipalité a été consultée et elle ne s'oppose pas à cette demande. Le principe est donc respecté.

Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisqu'elle est existante depuis de nombreuses années ainsi que l'aménagement paysagé qui l'entoure et la présence d'un "trottoir-pourtour" en béton. De plus, la propriété est située dans une zone commerciale centre-ville où les propriétés adjacentes sont majoritairement commerciales.

#### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante à une distance 1,5 m au lieu de 3 m de la ligne de Rue (Rue Comeau), et ce, à la condition suivante :

- Que le requérant obtienne l'approbation d'Énergie NB Power.

En respectant cette condition, cette demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020 ET CONNEXPLORER, 2016)

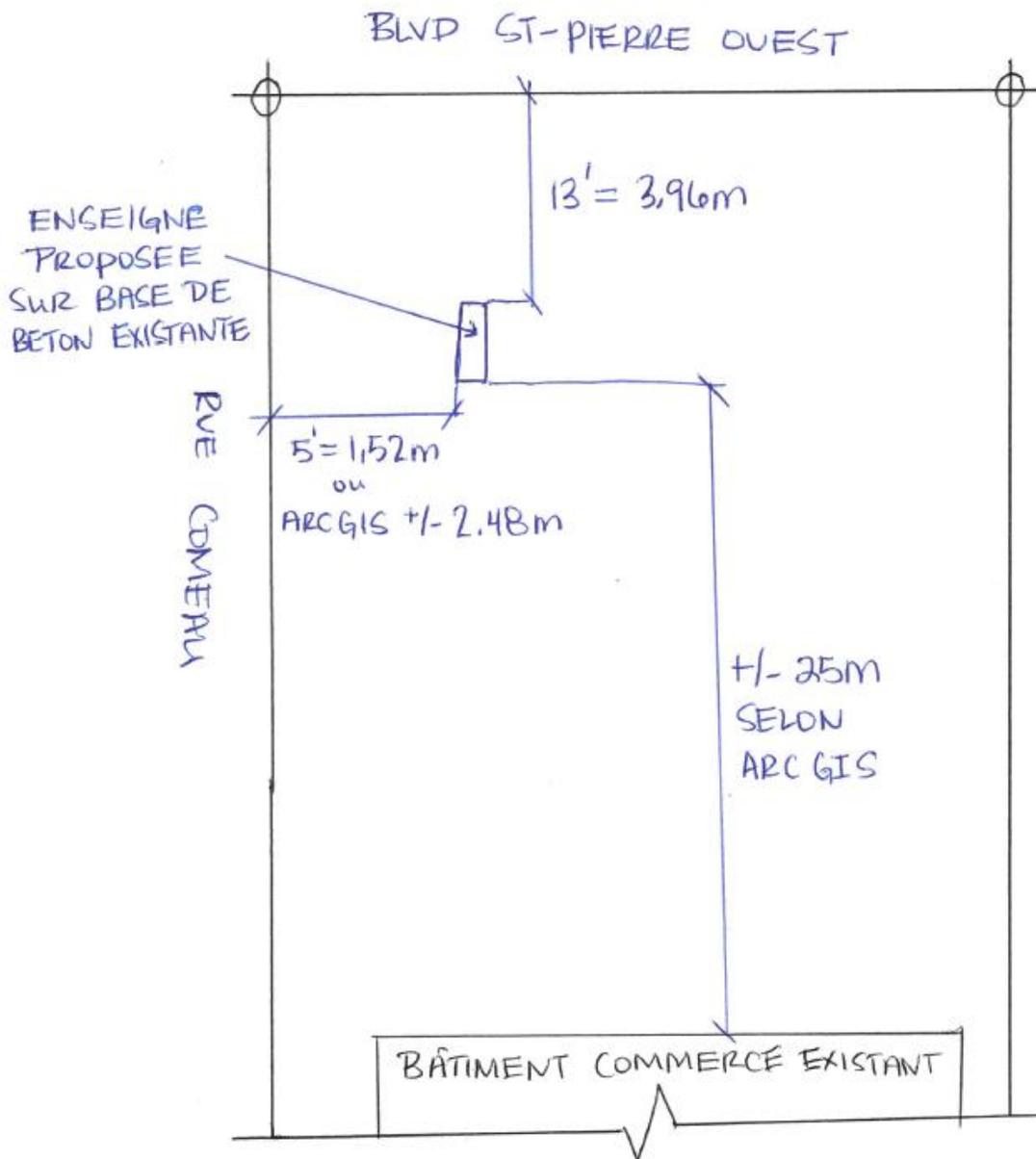


B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

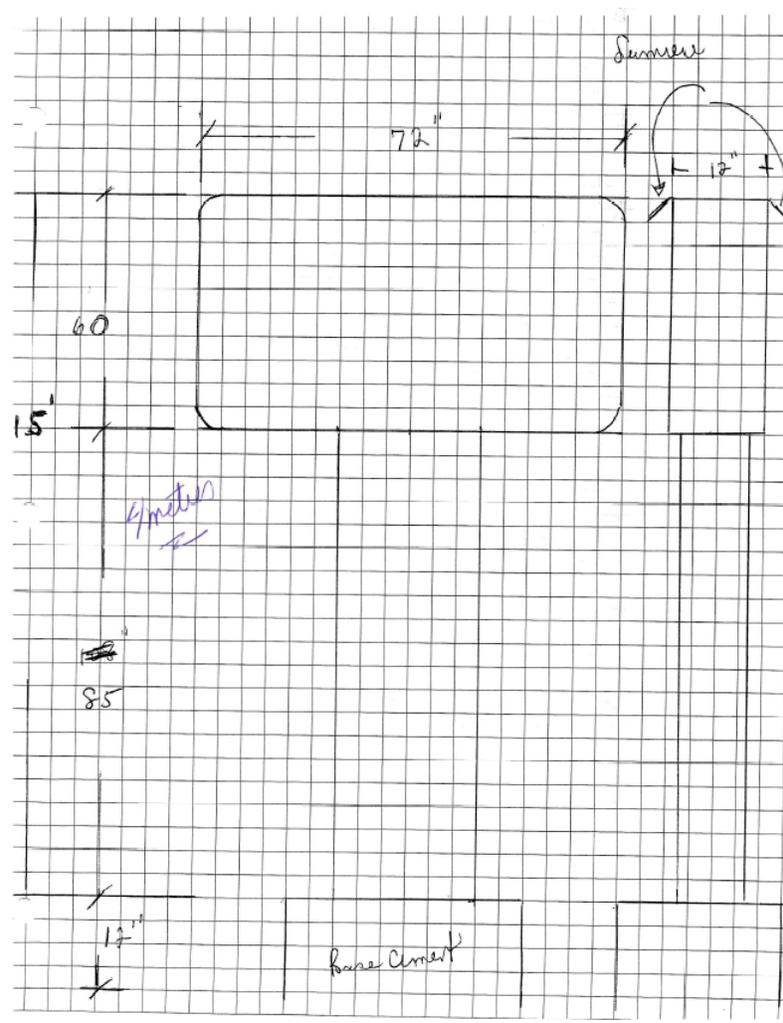


C – PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT

PLAN DE SITE D'AGENT  
(VITRERIE CARAQUET "CLOSE-UP")

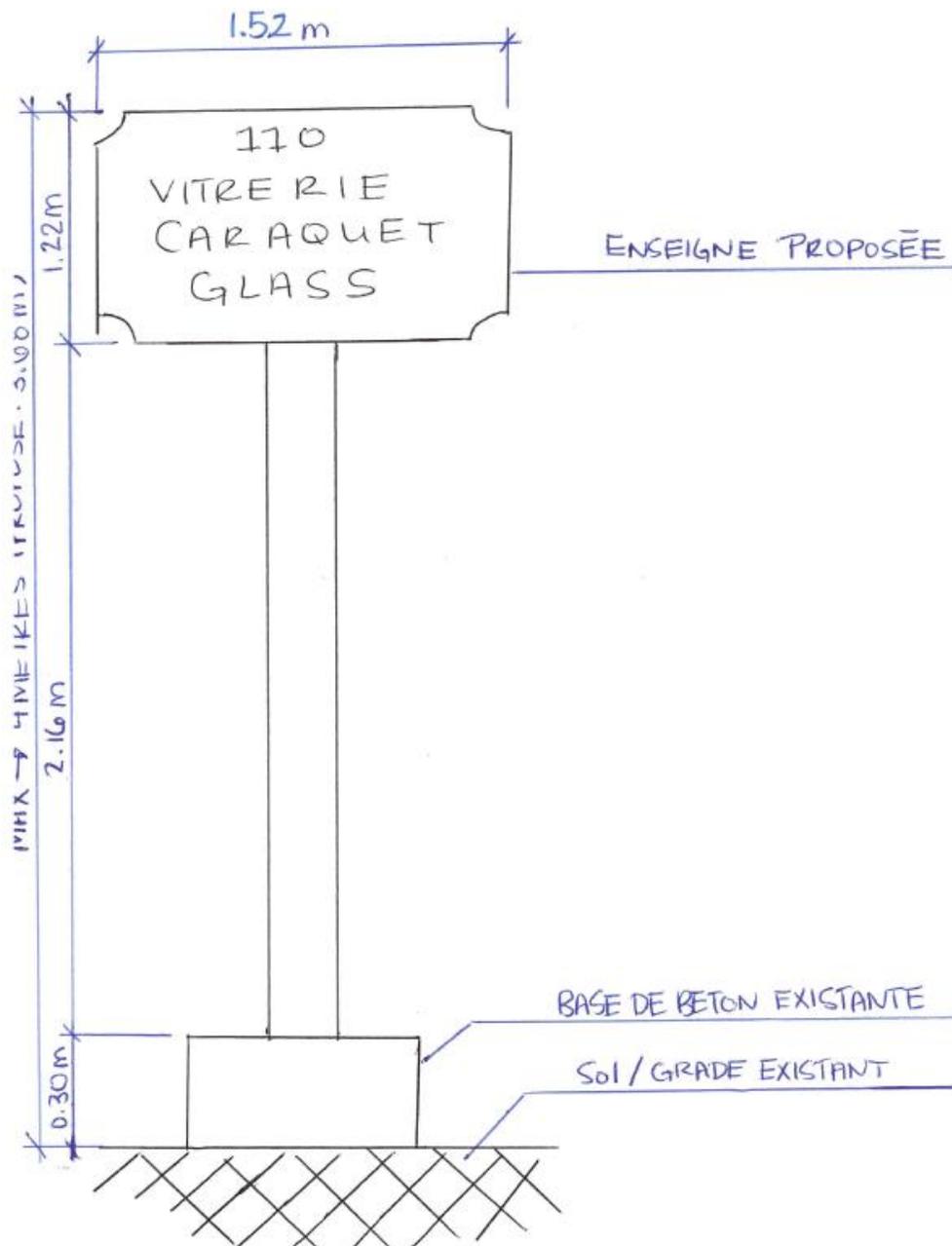


D - PLAN D'ENSEIGNE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E - PLAN D'ENSEIGNE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT

PLAN D'AGENT  
PLAN FAÇADE / HAUTEUR ENSEIGNE



## ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Rose-Anne Robichaud

Nom du demandeur : Daniel Godin

N° de dossier : 6910

N° de requête : 40759

Localisation : 1061, Route 355, Sainte-Rose

Superficie des Lots : 1 651 m<sup>2</sup> (0,4 acre)

NIDS: 20070363, 20071502 et 20704045

Zonage : RU (rurale)

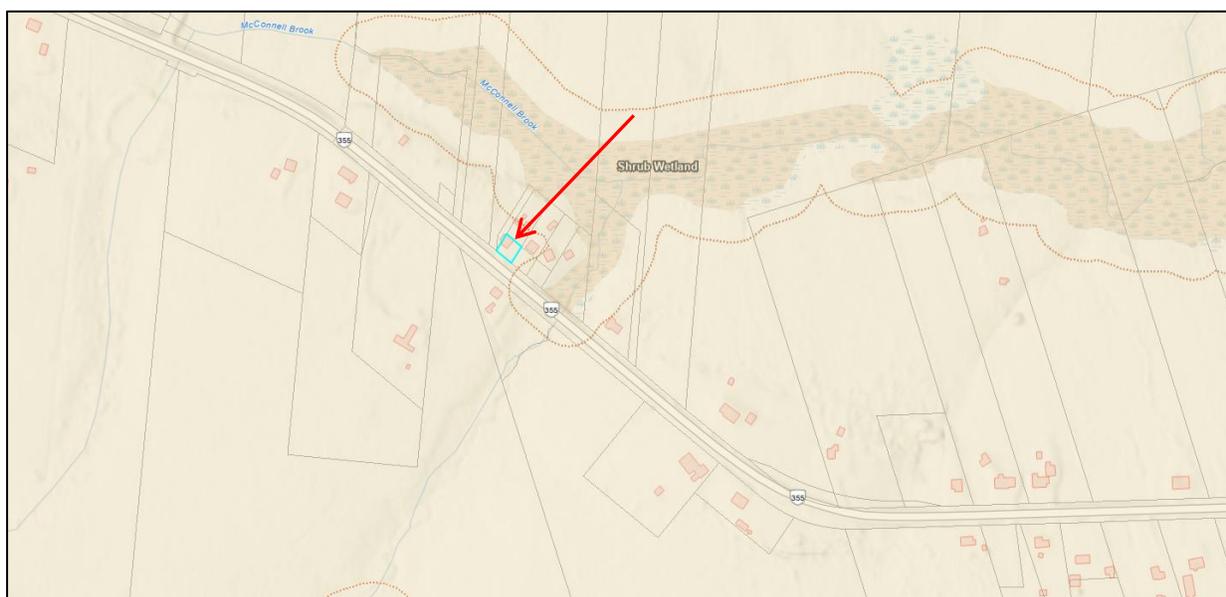
## DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** Le requérant, monsieur Daniel Godin, souhaite agrandir la maison existante afin de faire une nouvelle chambre à coucher. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

**Demande:** Permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale à une distance de 1,8 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. (Plan rural Municipalité régionale de Tracadie, no. 030-00-2019 - 116 (2))

**Raison de la demande:** Afin d'exécuter le projet tel que proposé.

## LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale à une distance de 1,8 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot.**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no. 030-00-2019	116(2)	3 m	1,8 m	1,2 m

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

Cette demande est nécessaire compte tenu de l'emplacement du bâtiment principal sur le lot. Le requérant justifie cette demande par le fait qu'il désire aménager une chambre supplémentaire afin que la maison soit plus fonctionnelle et adaptée à leurs besoins.

### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

La demande est majeure. La maison est déjà située à 2,4 m de la limite latérale du lot ce qui fait en sorte que tout agrandissement sur cette façade de la maison serait dérogatoire vis-à-vis la limite latérale du lot (voir annexe A). Le Code National du Bâtiment serait respecté malgré la courte distance avec la limite de propriété. Considérant l'emplacement de la maison et la localisation de la chambre proposée, qui pourrait être difficilement situé à un autre endroit (voir annexe D), cette demande est raisonnable.

### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

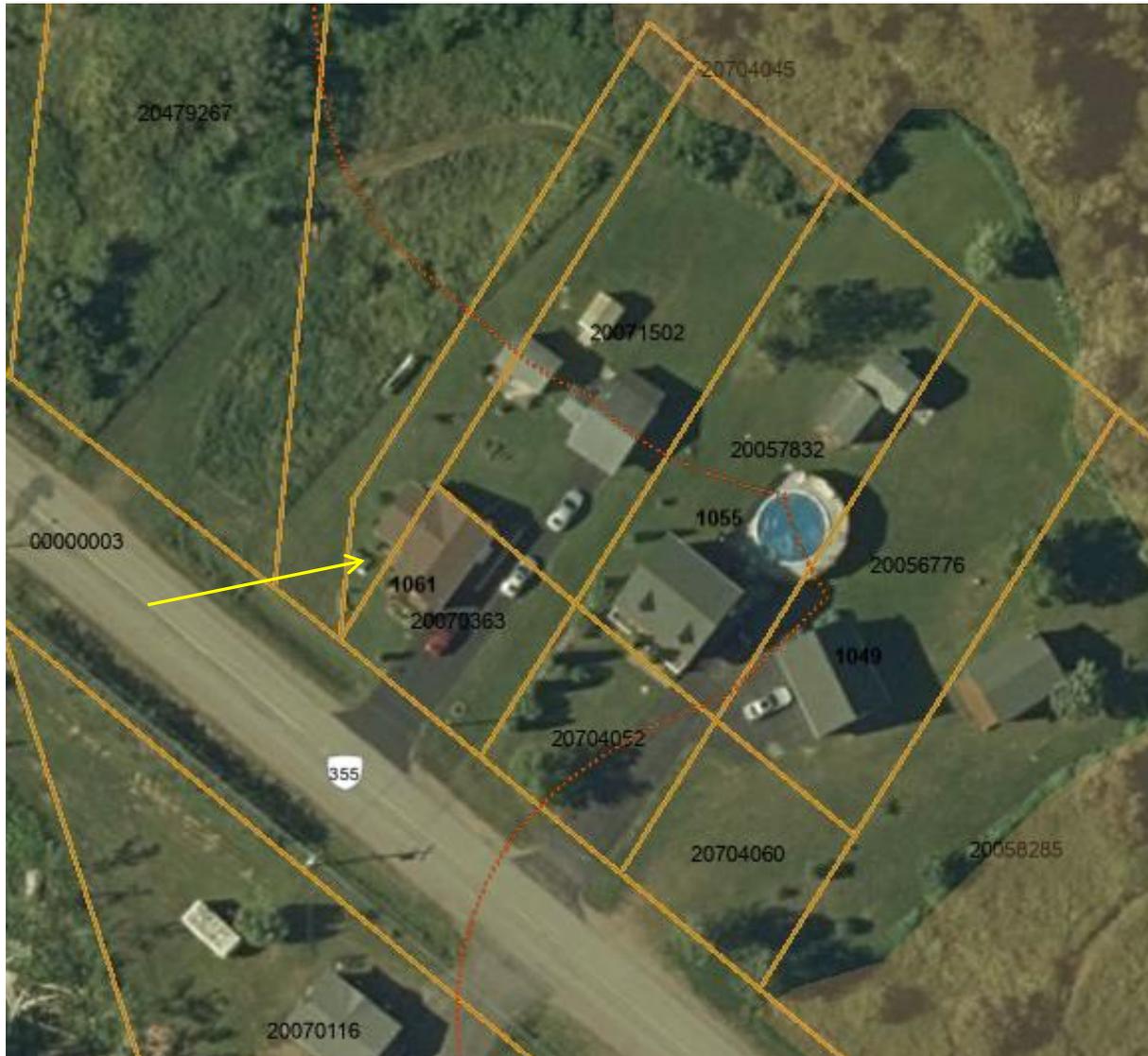
La limite latérale exigée vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe puisque ce n'est que le coin du bâtiment qui est situé à 1,8 m de la limite latérale. L'agrandissement proposé (2,7 m x 3,7 m) n'est pas excessif. En ce qui a trait au caractère du voisinage, le projet respecte la limite avant de la propriété et presque entièrement la limite latérale. De plus, la propriété adjacente de celle à l'étude et qui pourrait être affectée par cette demande, se retrouve également en zone rurale et est vacante.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale à une distance de 1,8 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot, jugeant cette demande souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)



Résultat de la mesure

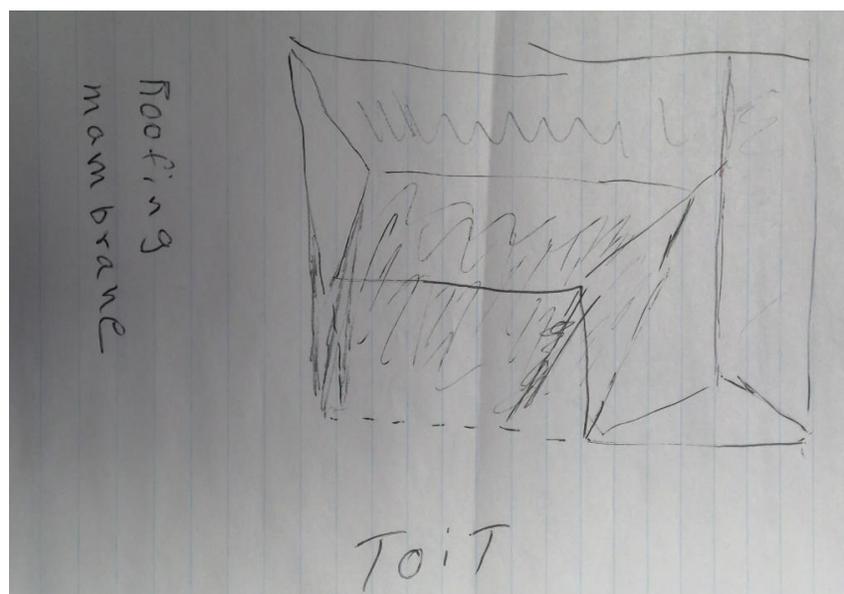
2,42 Mètres

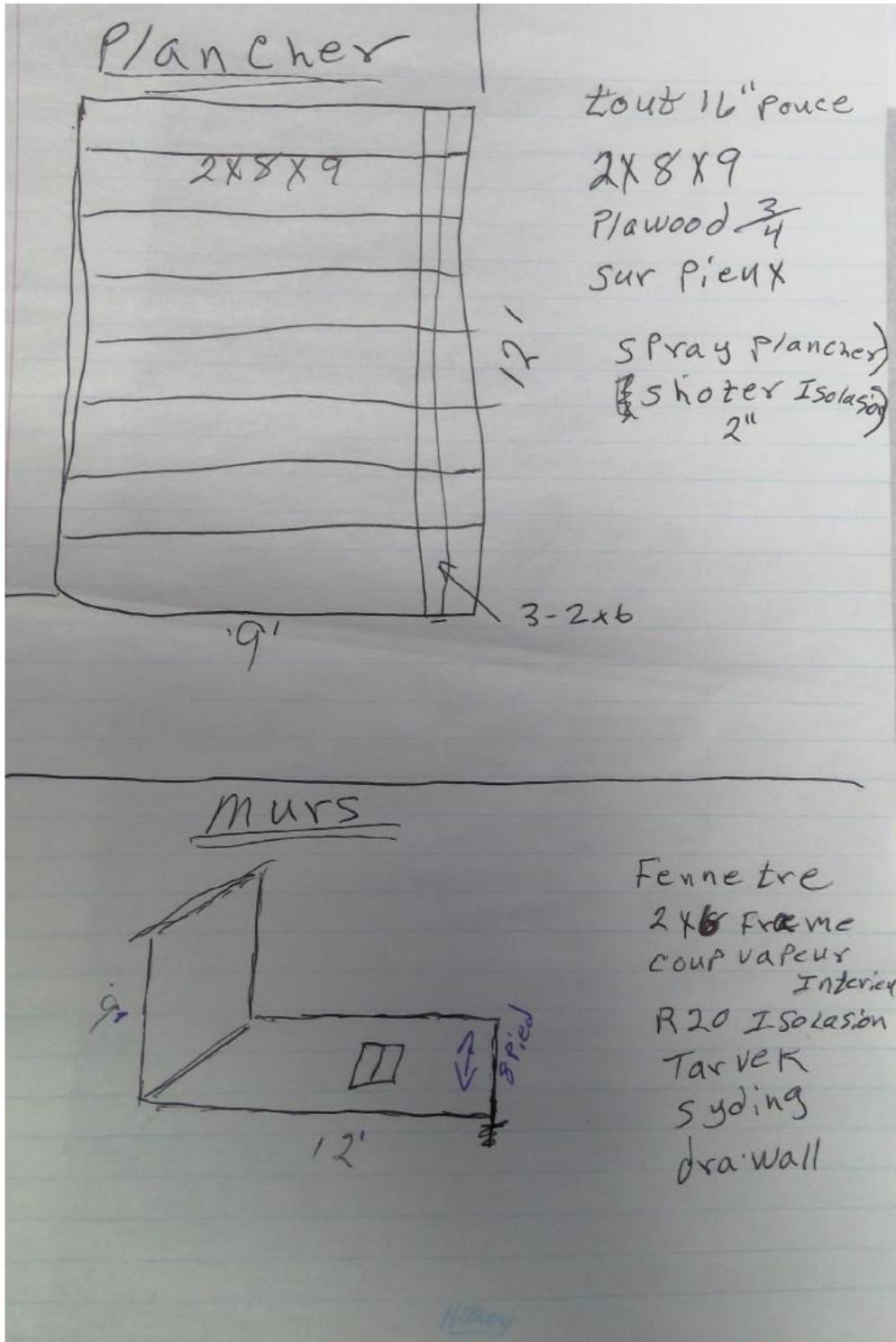
Effacer

**B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT**



**C - PLAN ET FAÇADE DE L'AGRANDISSEMENT FOURNI PAR LE REQUÉRANT**





D- PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

